

10

Bebauungsplan Nr. 40 "Eisenbahnschleife"
der Stadt Hemer

Gemäß Bundesbaugesetz (§§ 1,2,8 und folg.)
vom 23. Juni 1960 (BGBL I S. 341)

in Verbindung mit den Vorschriften der
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom
26. November 1968 (BGBL I 1968 S. 1237/
1969 S. 11)

der Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965
(BGBL I S. 21)

und § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der
1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-
baugesetzes vom 21. April 1970 (GV NW 1970
S. 299)

in Verbindung mit § 103 der Bauordnung NW
vom 27. Januar 1970 (GV NW 1970 S. 96)

sowie gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das
Land NW vom 11. August 1969

Begründung

A) Entstehung der Planung

Der Rat der Stadt Hemer hat in seiner Sit-
zung am 5. 6. 1973 beschlossen, für das
Stadtrandgebiet im Bereich der Eisenbahn-
schleife einen Bebauungsplan nach den Vor-
schriften des Bundesbaugesetzes aufzu-
stellen.

B) Geltungsbereich des Planes

Der Geltungsbereich des Planes wird im Norden und Nordwesten durch den Mühlenweg, im Süden durch die Iserlohner Straße (L 684), die Ernst-Giese-Straße, die Jägerstraße, durch Teilstücke der Parzellengrenze des Weges "Am Kalkofen" sowie durch die Parzellengrenzen vorhandener Grundstücke gebildet.

Die östliche bzw. südöstliche Begrenzung wird durch ein Teilstück der Bundesbahnlinie, durch die Parzellengrenze des Weges "Am Steinrücken" sowie durch die Parzellengrenzen vorhandener Grundstücke gebildet.

Auch die westliche Begrenzung läuft an einer vorhandenen Parzellengrenze entlang.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet mit einer schwarz-schraffierten Linie umrandet.

C) Städtebauliche Konzeption und bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Eisenbahnschleife" stellt die weitere städtebauliche Durcharbeitung eines derjenigen Bereiche dar, die im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Hemer in erster Linie für die Errichtung von gewerblichen Betrieben vorgesehen sind. Die Notwendigkeit der Ausweisung dieses Areals als Voraussetzung für die Entflechtung der in der Stadt Hemer ansässige Betriebe mit der Wohnbebauung sowie für die

- 3 -

zusätzliche Errichtung von Arbeitsplätzen sind in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanentwurf ausführlich dargelegt.

Aufgrund der dort dargestellten Situation besteht bei einer Reihe von Betrieben bereits jetzt der dringende Wunsch zur kurzfristigen Übersiedlung in das Gebiet "Eisenbahnschleife". Eine Eingliederung der zu erwartenden Baumaßnahmen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist jedoch ohne einen Bebauungsplan nicht gewährleistet.

Da das Verfahren des Flächennutzungsplanes noch längere Zeit in Anspruch nimmt, muß die Stadt Hemer von der Möglichkeit Gebrauch machen, den Bebauungsplan vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Die Grundkonzeption für die städtebaulich - räumliche Eingliederung der Baumassen in das Gelände wurde weitgehend durch die vorhandene Bahnlinie, die topographischen Verhältnisse der Landschaft sowie eine möglichst wirtschaftliche Verkehrserschließung bestimmt.

Für die Mehrzahl der Betriebe ist durch die Senkrechtstellung der Produktionsebenen zu den Gleisanlagen die Möglichkeit des Bahnanschlusses gewährleistet. Der Straßenanschluß der Betriebe erfolgt im inneren Bereich der Bahnschleife durch eine zentrale Hauptschließungsstraße (Planstraße B) mit zwei Stichstraßen, die im Norden und Süden die

Verbindung zu dem überörtlichen Verkehrsnetz herstellt; die Bahnlinie wird unterfahren. Die Betriebe im nordwestlichen Planbereich jenseits der Bahnlinie werden durch den ausgebauten Mühlenweg erschlossen.

Nachdem in einem Vorentwurf, aufgrund von Erfahrungswerten, Untersuchungen über Bebauungs- und Parzellierungsmöglichkeiten nach den unterschiedlichen Größenordnungen der Betriebe angestellt wurden, sind im Bebauungsplanentwurf selbst nur die Baugrenzen der überbaubaren Flächen festgesetzt. Dies soll größtmögliche Elastizität bei der Ansiedlung der Betriebe mit unterschiedlichen Größenordnungen und vielschichtigem Fertigungsprogramm ermöglichen.

Südlich der Planstraße A ist die überbaubare Fläche so zugeschnitten, daß eine Reihe von Handwerksbetrieben oder kleinen Fertigungsbetrieben untergebracht werden kann. Der Bereich südlich bzw. südwestlich der Planstraße A ist überdies als Gewerbegebiet mit eingeschränktem Störungsgrad (gemäß § 8, Abs. 4 der Baunutzungsverordnung) ausgewiesen. Diese Nutzungseinschränkung sowie die nach Süden und Südwesten hin anschließend Grünfläche mit Schutzbepflanzung trägt der Abschirmung der weiter südlich und südwestlich liegenden Wohnbebauung Rechnung. Auch an der Ostflanke des Planbereiches ist als Abschirmung zu den Wohngebieten eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Aufgliederung des inneren Planbereiches erfolgt durch nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen festgesetzt ist. Die Geschoßfläche, die innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung steht, beträgt ca. 22 Hektar. Sie reicht nach dem im Flächennutzungsplan zugrundegelegten Zahlen für die Einrichtung von ca. 900 Arbeitsplätzen aus.

D) Voraussichtliche Kosten für die Verwirklichung des Planes

Die Kosten für die Planverwirklichung werden, soweit sie von der öffentlichen Hand zu tragen sind, unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Preisniveaus folgendermaßen geschätzt:

1.)	Ausbau der Straßen	DM 4.350.000,--
2.)	Ausbau der Beleuchtung	DM 150.000,--
3.)	Ausbau der Hauptentwässerungsleitungen	<u>DM 900.000,--</u>
		DM 5.400.000,--
		=====

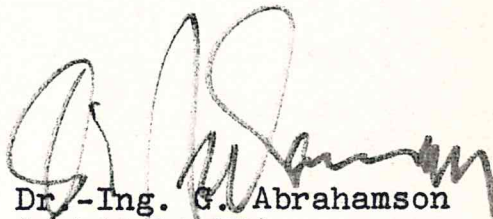
E) Bodenordnung

Als Voraussetzung für die Realisierung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes erforderlich. Durch die Umlegung sollen die vorhandenen bebauten und unbebauten Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe auf die Verhältnisse des Bebauungsplanes abgestimmt sind.

- 6 -

Aufgestellt:

Essen, den 18. 2. 1974



Dr.-Ing. G. Abrahamson
Architekt BDA